718/05

Den 24. maj 2005 blev i sag nr. 64.158:

xxx xx xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xxxx xx xxxxxxxxx
xxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Plus Forsikring A/S under konkurs, klager ved deres advokat over, at Tryg Forsikring A/S på vegne Garantifonden for Skadesforsikringsselskaber har afvist at yde forsikringsdækning for anmeldte skader som følge af opsvelning af slagger.

Selskabet har afvist at udbetale erstatning med henvisning til, at skaderne ikke er mere omfattende end anført i tilstandsrapporten, og at der alene er tale om risiko for yderligere skader, hvis slaggerne opfugtes i fremtiden.

Det fremgår af sagen, at klagerne den 1/8 2002 overtog den forsikrede ejendom, som er opført i 1965.

Den 22/4 2003 anmeldte klagerne, at der var konstateret revner i fundamentet, at trægulve i ejendommen bar tydeligt præg af opsvelning af slagger, og at der var revner i klaplaget i bryggersgulvet.

Af tilstandsrapporten dateret 24/6 2002 fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Bemærkninger:
...			
A	6.0 Gulvkonstruktion og gulve		
	6.1 Gulvkonstruktioner	K1	Gulve knirker stedvis. I stuen er der en mindre forhøjning i gulvet, sandsynligvis grundet opsvelling af slaggeunderlag for terrændækket. I køkken mangler der lidt gulv (en 'lus') ved radiatortilledning.
		K2	I stue er der en markant forhøjning ca. ud for dør til køkken, der sandsynligvis skyldes slaggesvelning i underlaget.
	6.2 Belægninger	K2	Marmorsplitklinker (incl. gulvafløb) i fyrrum er løse grundet hævning i underliggende gulvkonstruktion."

Plus Forsikring har i skrivelse af 8/7 2002 til den ejendomsmægler, som formidlede salget af ejendommen, anført:

"Det bekræftes hermed at evt. skader konstateret som følge af det på ejendommen konstaterede slaggeunderlag, vil være omfattet af såvel parcelhus- samt ejerskifteforsikringen."

Sagen har været forelagt for Ankenævnet for Huseftersyn, i hvilken forbindelse der har været afholdt syn og skøn. Af ankenævnets afgørelse dateret 27/10 2003 fremgår:

"Der er klaget over følgende:

1. Efter overtagelse af huset i august 2002 og indvendig istandsættelse, har klager efterhånden konstateret bevægelse og opbuling af parketgulv i dagligstuen. Revner i soklen synes også større, end klager havde forventet ved besigtigelsen. Tilstandsrapporten oplyste kun K1 til revner i sokkel og K2 vedrørende gulv i stue og bryggers. Den tidligere tilstandsrapport oplyste K1 for gulv i stue. Klager har kontaktet indklagede, som beroligede dem med, at der ikke ville ske yderligere opkvældning i slaggelaget. Klager har efterfølgende konstateret alvorlig udvikling i skader på gulv og sokkel.

   Indklagede anfører, at forskel i skadekarakteren vedrørende opbuling af gulv skyldes, at møblering i stuen var anderledes ved det sidste huseftersyn og at hævningen indikerede, at der skulle gøres noget.

…

Ankenævnet finder, at forskellen i beskrivelsen af gulvet i de to tilstandsrapporter og anvendelsen af karakteren K2 i den påklagede seneste rapport, indikerer en udvikling i skadesbilledet, der i en ejendom af denne type burde have medført brugen af karakteren UN i tilstandsrapport af 24. juni 2002. En visuel besigtigelse kunne ikke afgøre om skaden ville udvikle sig yderligere. Endvidere findes brugen af karakteren K1 vedrørende revnen med forskydning i soklen ud for bryggerset ikke retvisende. Indklagede findes herved at have pådraget sig et erstatningsansvar. Erstatningsbeløbet fastsættes ved nærværende afgørelse til kr. 10.000,00 svarende til den skønnede udgift til en nærmere undersøgelse. Såfremt undersøgelsen afslører, at der er tale om en kritisk skade, der ligger ud over hvad tilstandsrapportens bemærkninger har indikeret, vil sagen efter fornyet henvendelse til Ankenævnet kunne genoptages."

Af geoteknisk rapport fremgår:

"Vi har besigtiget ejendommen og registreret skaderne. Vi har udført nivellementer til bedømmelse af opbulingerne samt udført en kort boring til identifikation af slaggelaget, der indgår i gulvopbygningen.

Vores undersøgelser peger entydigt på, at skaderne skal henføres til udkvældning af slaggen. Der er tale om både en vertikal og en horisontal udkvældning, der har givet anledning til hhv. opbulingerne i gulvet og revnerne i soklerne.

Udkvældningen skyldes formentlig en tidligere opfugtning af slaggen, der i dag ligger med et bemærkelsesværdigt højt vandindhold. Der er belæg for at antage, at slaggen har yderligere kvældpotentiale, der kan udløses i forbindelse med en fornyet opfugtning af slaggen.

Der er en klar risiko for, at der vil ske en fortsat udkvældning, fordi risikoen for opfugtning næppe kan udelukkes. Konsekvenserne vil i givet fald være brugsmæssige gener for de indvendige deles vedkommende og synligt æstetiske gener for de udvendige deles vedkommende."

Ankenævnet for Huseftersyn har den 29/1 2004 afvist at genoptage sagen med den begrundelse, at der efter nævnets opfattelse er væsentlig usikkerhed om, hvorvidt der vil ske yderligere skader.

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

Klagerne har ved deres advokat over for nævnet i klageskrivelse af 3/6 2004 gjort gældende, at selskabet skal anerkende, at forholdet er dækningsberettigende. Advokaten har til støtte herfor anført:

"Mine klienter indhentede herefter en rapport hos det rådgivende ingeniørfirma GEO. GEO's rapport af 19. december 2003 fremlægges som bilag .... GEO konkluderer, at der er risiko for at der vil ske en fortsat udkvældning af slaggen, som vil medføre brugsmæssige gener for de indvendige deles vedkommende samt der vil være æstetiske gener på de udvendige dele.

Mine klienter er desuden blevet oplyst om, at der i værste fald med en tilstrækkelig udkvældning af slaggen, d.v.s forøgelse af slaggens rumfang så vil fundament ydervæggene presses ud, således at der er risiko for at huset kan falde sammen. Ligeledes vil gulve samt indvendige vægge kunne presse op med deraf følgende skade.

Efter mine klienters modtagelse af GEO's rapport indbragte de på ny sagen for Ankenævnet for Huseftersyn, der traf afgørelse 29. januar 2004, hvorefter sagen ikke blev genoptaget. Begrundelsen for afgørelsen er, at der efter ankenævnets opfattelse er væsentlig usikkerhed om, hvorvidt der vil ske yderligere skader.

Det er min opfattelse, at ankenævnet har undervurderet den risiko, som GEO har konstateret der er for yderligere udkvældning af slaggen, og dermed risiko for yderligere skader på ejendommen. Jeg henviser i denne forbindelse til GEO's rapport, ligesom jeg vedlægger erfaringsblad 970623, bilag … vedrørende anvendelse af slagger som kapillarbrydende lag i terrændæk.

Det er min opfattelse, at med den væsentlige risiko for yderligere skader der er pointeret, bør den bygningssagkyndige tilpligtes at betale for, at skaden udbedres ved

rømning af bygningen, optagning af gulv m.v., jf. i det hele erfaringsblad 970623, side 2.

…

Det er min opfattelse, at der er tale om en skjult mangel, der ikke var omtalt i tilstandsrapporten, men som var til stede på overtagelsesdagen. Ejerskifteforsikringsselskabet hæfter således herfor."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 9/7 2004 anført:

"Indledningsvist skal vi anføre, at tilstedeværelsen af slagger som kapillarbrydende lag ikke i sig selv udgør en skade på bygningen. Opfyld med slagger var i 1960'erne sædvanlig konstruktionsmåde. Alene tilførelse af fugt til slaggerne medfører, at disse opfugtes og dermed har mulighed for at blive udvidet, hvorved der kan opstå følgeskader på ejendommen såsom revner i facader og skævheder i gulve m.v.

…

Tilstedeværelsen af slagger som kapillarbrydende lag udgør ikke en større risiko for skade sammenlignet med andre ejendomme med slaggelag. Dog kræver sådanne ejendomme øget opmærksomhed samt vedligeholdelse, ligesom andre ejendomme med uhensigtsmæssige byggematerialer kan gøre det.

…

Vi har gennemgået rapporten fra GEO og afgørelsen for Ankenævnet for Huseftersyn af 29. januar 2004, og skal meddele, at vi fortsat ikke finder det sandsynliggjort, at der er tale om skader, der var til stede ved overtagelsen af ejendommen - udover de i tilstandsrapporten anførte.

…

Ud fra rapporten fra GEO, og afgørelsen fra Ankenævnet for Huseftersyn af 29. januar 2004, mener vi fortsat ikke, at det er sandsynliggjort, at der er tale om yderligere opfugtning med udvidelser af slaggerne og dermed forårsagede skader.

Det er som anført en betingelse, at årsagen til yderligere opfugtning af slaggerne var til stede ved overtagelsen af ejendommen, jf. betingelsernes pkt. 9.2, hvilket efter det oplyste ikke er tilfældet eller sandsynliggjort.

…

På baggrund af ovenstående er det fortsat vores opfattelse, at skaderne ikke er mere omfattende end anført i tilstandsrapporten, samt at der alene er tale om en risiko for yderligere skader, hvis slaggerne opfugtes i fremtiden. Vi skal i den forbindelse gøre opmærksom på, at skadesårsagen skal være til stede på overtagelsesdagen, og at det påhviler L.P. og S.P. [klagerne] at løfte denne bevisbyrde."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**

9.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

9.2

Forsikringen dækker skader/skaderisici som var til stede da køberen overtog ejendommen og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

10. Undtagelser fra dækning

Forhold som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:
Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det forsikringstageren at sandsynliggøre sit krav.

Nævnet finder, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at der er aktuelle skader ud over det i tilstandsrapporten anførte. Nævnet finder endvidere på baggrund af det oplyste - herunder afgørelserne fra Ankenævnet for Huseftersyn - at klageren ikke har sandsynliggjort, at der er nærliggende risiko for skade.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning som sket, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand